



Grote Woononderzoek 2013

Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid

Kristof Heylen
HIVA - KU Leuven

Studiedag 'Wonen in Vlaanderen anno 2013. De resultaten van het grote woononderzoek 2013'
Brussel, Vlaams Parlement, De Schelp – 3 maart 2015

- Opzet van de bevraging GWO 2013
- Profiel van de deemarkten
- Woonuitgaven
- Betaalbaarheid van wonen

1. GWO 2013



- Deel vragenlijst
 - Uitgebreide bevraging van de woonsituatie (circa 35 min.)
 - 10.013 face-to-face interviews
 - ‘Oversampling’ in de centrumsteden
- Deel woningscreening
 - Uitgebreide in- en uitwendige screening van de woning
 - circa 35 min
 - 5.009 woningopnames, met elektronisch formulier
 - Afgestemd op het conformiteitsonderzoek van Vlaamse overheid
 - ‘Oversampling’ van sociale huurders
 - Niet representatief op niveau centrumsteden

1. GWO 2013



- Uitvoering veldwerk: IPSOS
- Wetenschappelijke begeleiding en opvolging veldwerk: KULeuven (HIVA en OSA), SumResearch
- Analyses: KULeuven (HIVA, OSA, Sint-Lucas), UHasselt

1. GWO 2013



- Steekproef
 - Steekproef van huishoudens uit Rijksregister
 - Respondent = referentiepersoon
 - Regionale strata: centrumsteden vs. niet-centrumsteden
 - Twee trappen:
 - ad random steekproef van gemeenten, met teruglegging (rekening houdend met populatie-omvang)
 - clusters van 15 referentiepersonen per gemeente, uit het rijksregister

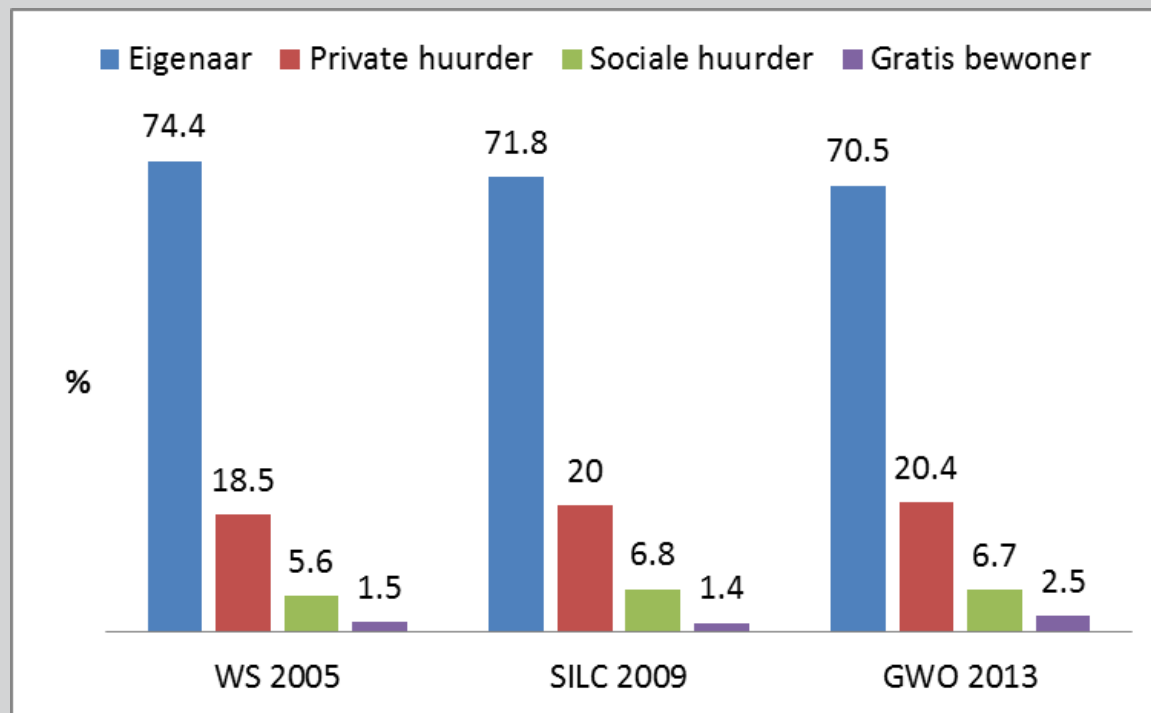
1. GWO 2013

- Veldwerkperiode sep 2012 – dec 2013
- Opleiding kandidaat-enquêteurs, incl. praktijktest
- Uitgebreide controleprocedure ter garantie van de datakwaliteit
 - Controle van eerste drie interviews/screenings
 - 300 screenings zijn gecontroleerd door ‘controle-enquêteur’
 - Controle op controle-enquêteurs door Steunpunt
 - Telefonische controles (n=900) in kader van fraude-detectie
 - Controle van een tussentijds bestand
- Responsgraad van 58%
- Weegprocedure ter garantie van representativiteit
 - Gecorrigeerd voor populatieverdeling van cruciale variabelen (woningtype, graad van verstedelijking, leeftijd, gezinsgrootte)

Profiel van de deelmarkten

1. Profiel van de deelmakten

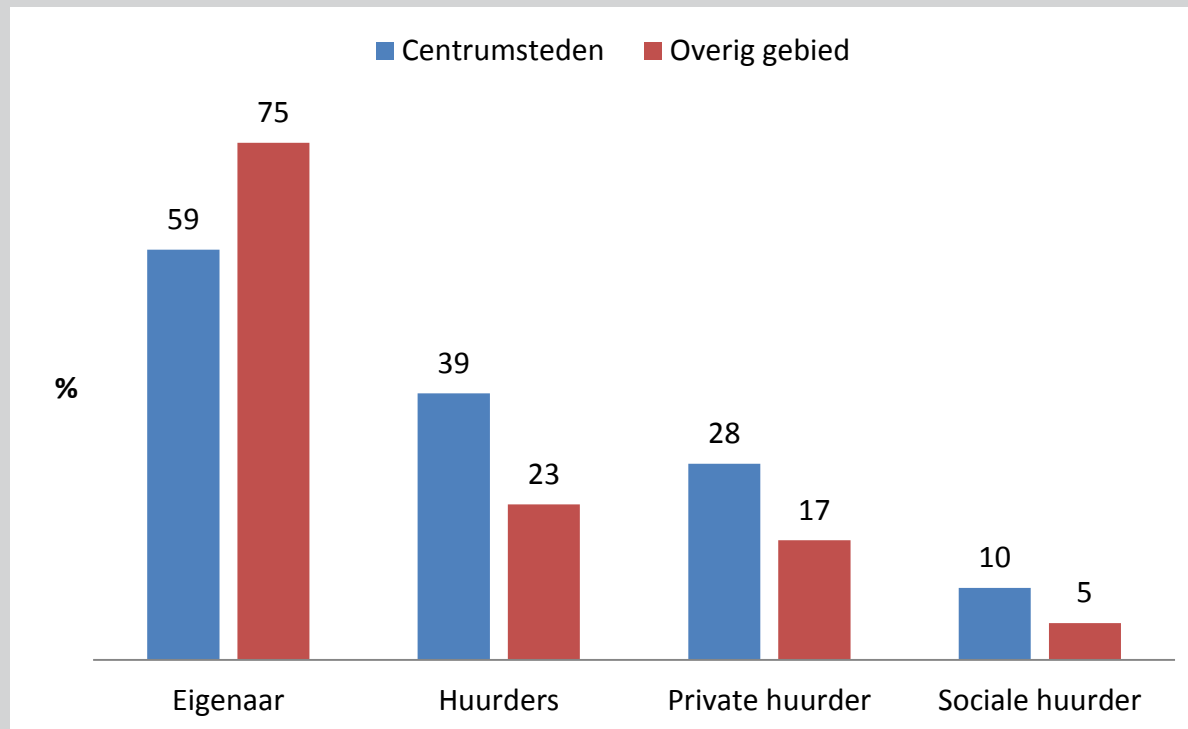
Eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, EU-SILC 2009, Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

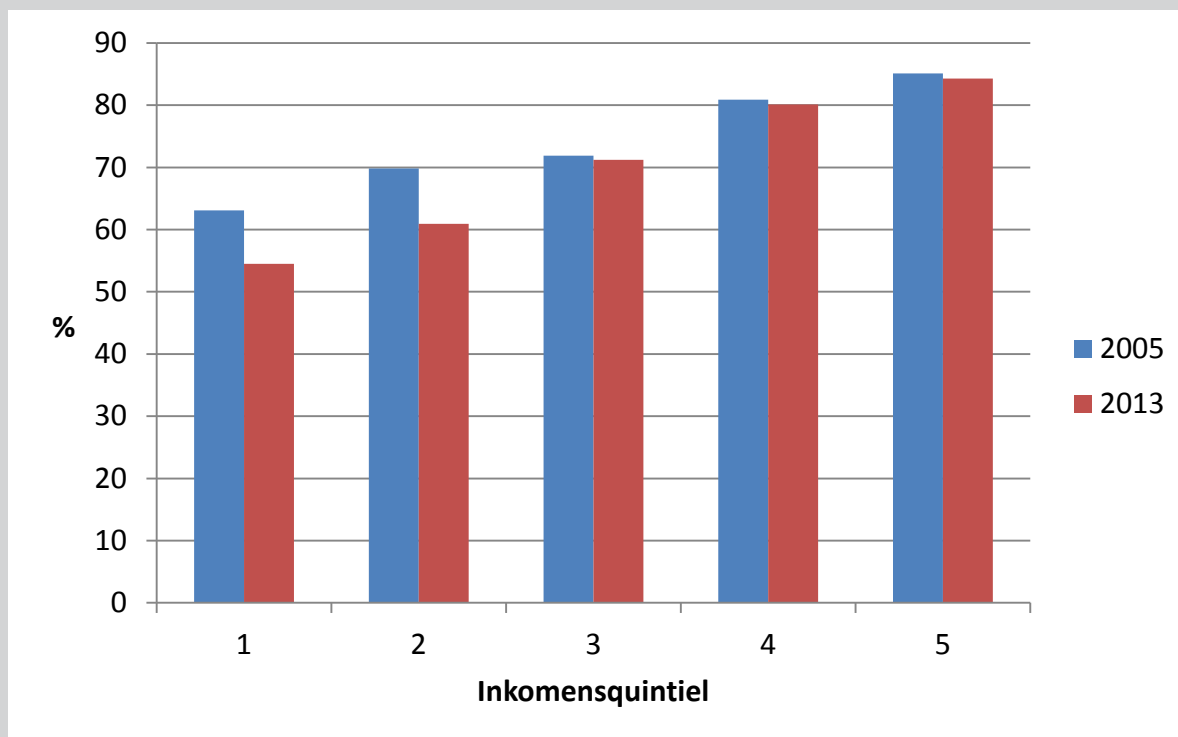
Eigendomsstatuut, naar centrumsteden/overig gebied, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

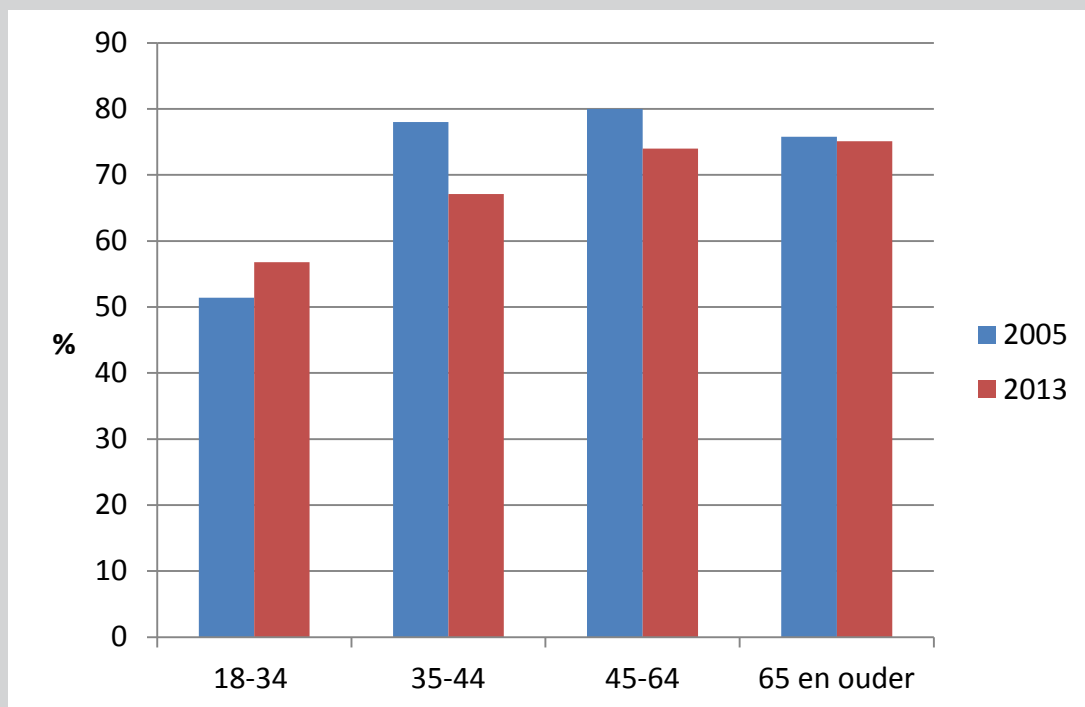
Aandeel eigenaar-bewoners, evolutie naar inkomensgroep, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

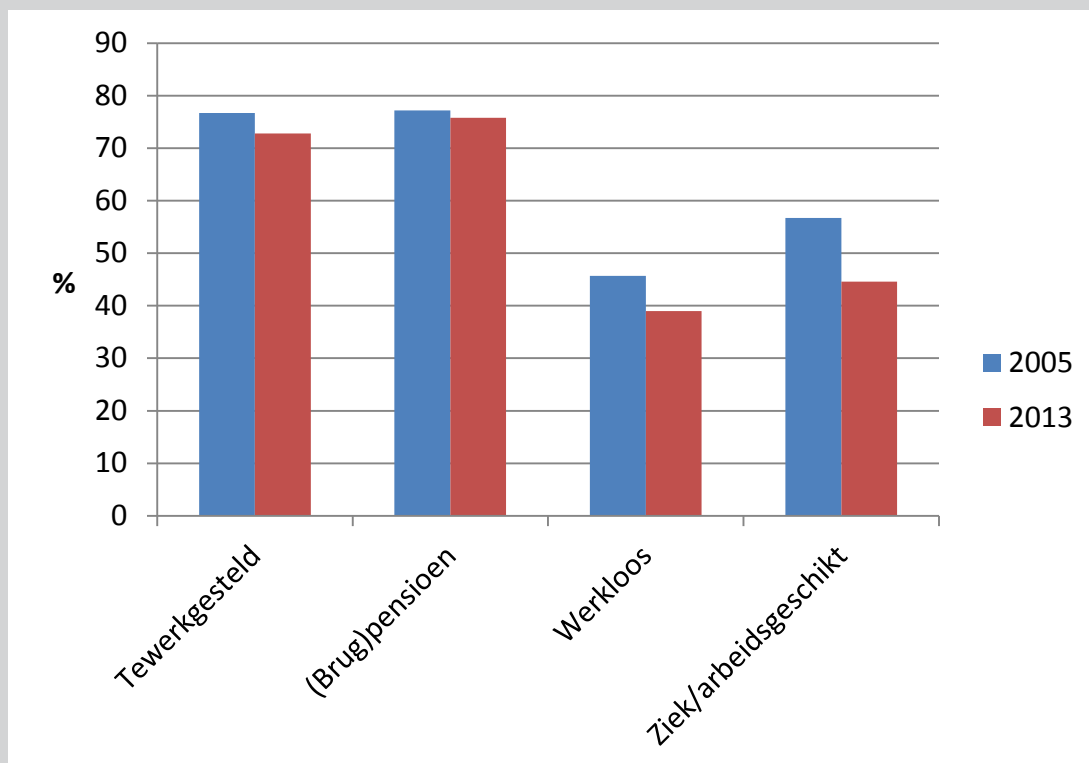
Aandeel eigenaar-bewoners, evolutie naar leeftijd referentiepersoon, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

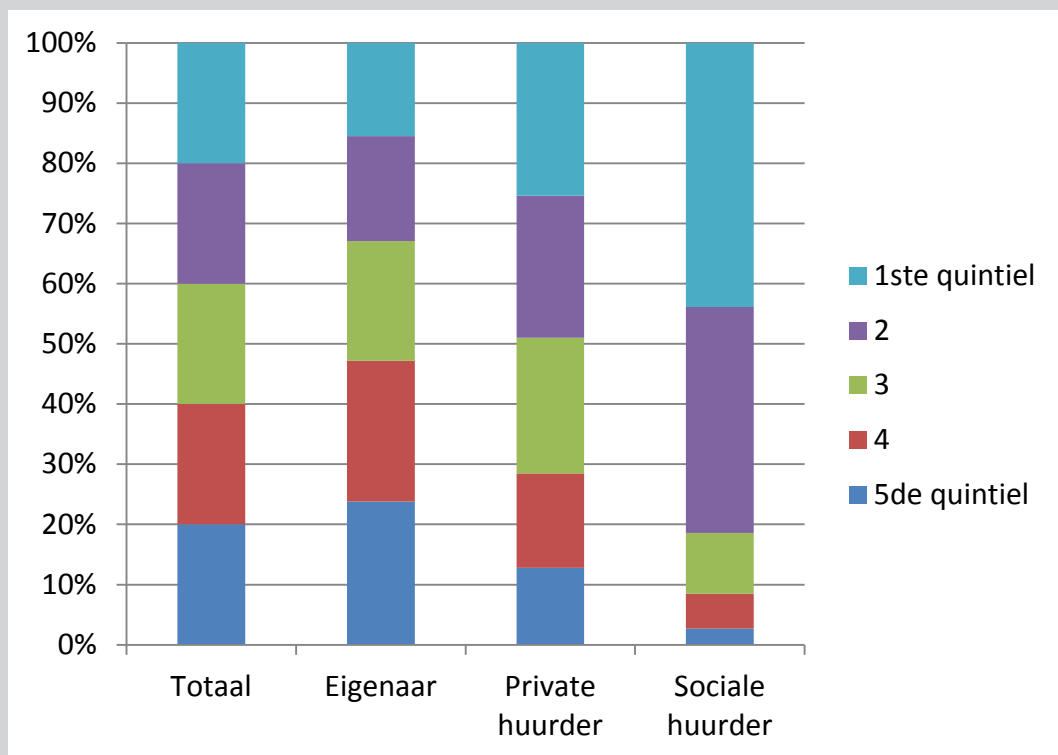
Aandeel eigenaar-bewoners, evolutie naar activiteitsstatus referentiepersoon, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

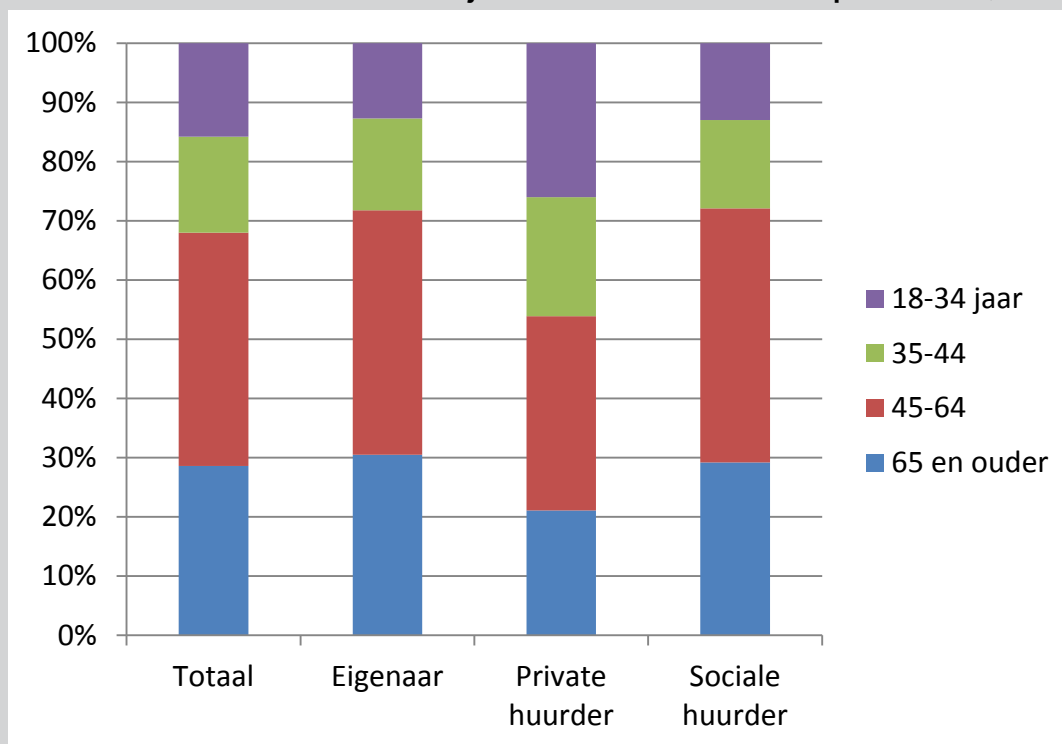
Deelmakten naar inkomensgroep, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

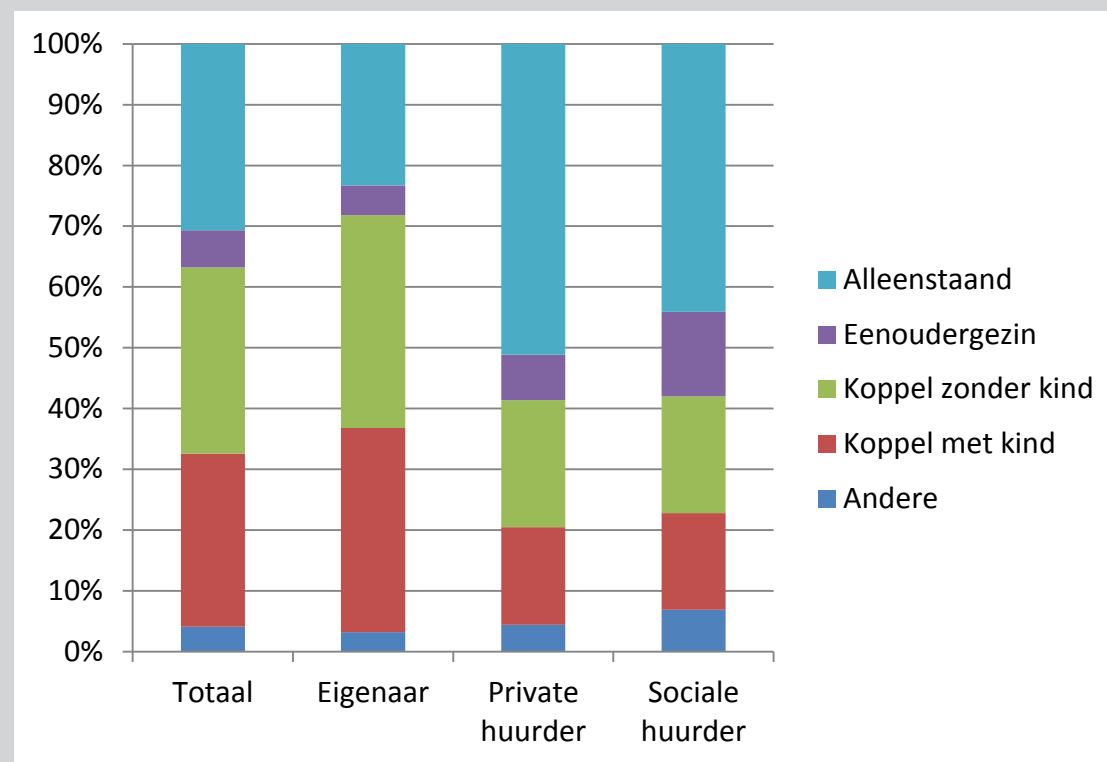
Deelmakten naar leeftijd van de referentiepersoon, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

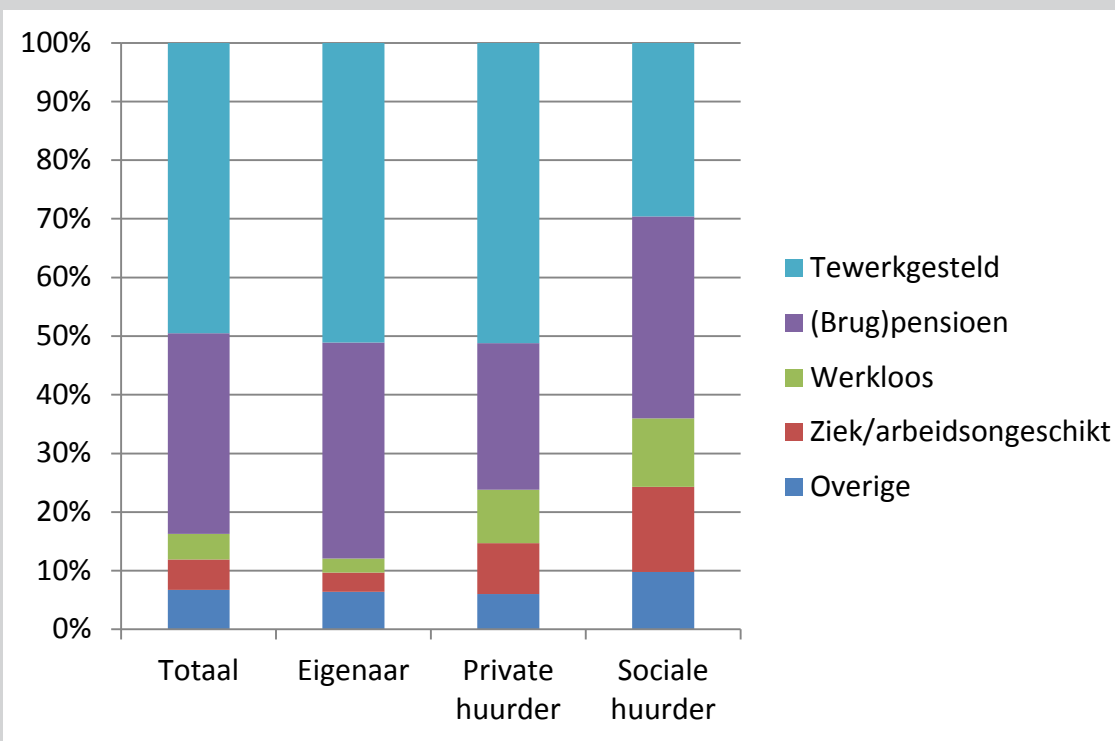
Deelmakten naar gezinstype, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

1. Profiel van de deelmakten

Deelmakten naar activiteitsstatus van de referentiepersoon, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

Woonuitgaven

2. Woonuitgaven - huur

Huurprijs naar type huurder, gemiddelde in euro, in prijzen van 2013, Vlaanderen

	2005	2013	Procentueel verschil
Private huur	520	562	+8,1
Sociale huur	310	364	+17,4
Sociale huur (SHM)	307	359	+16,9
Totaal huur	471	513	+8,9

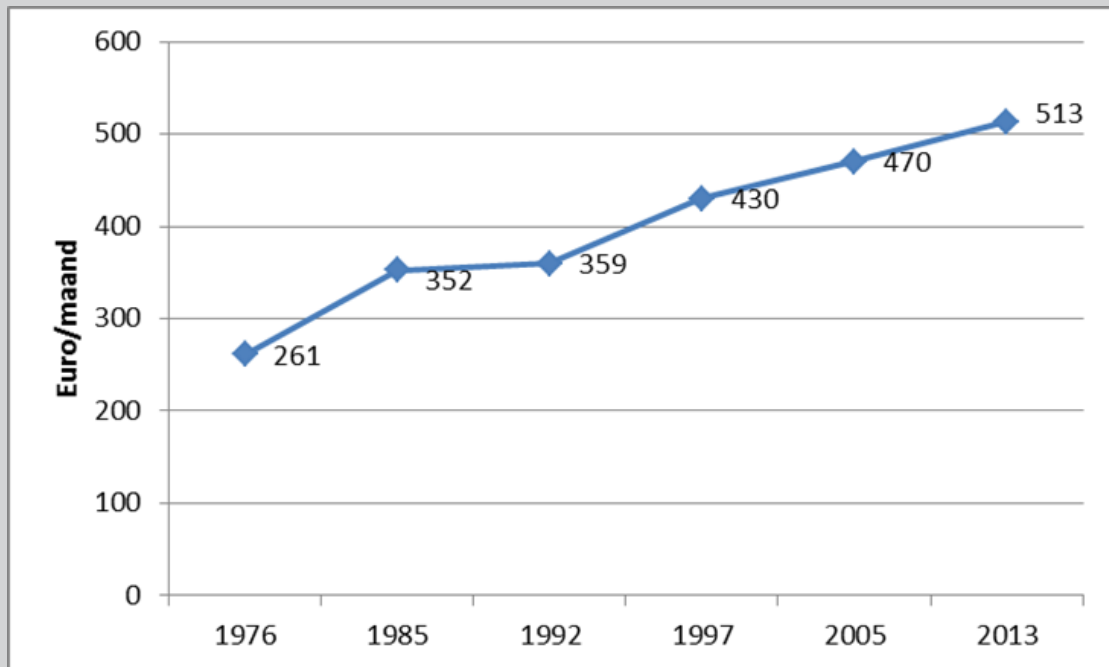
T-test voor verschil 2005-2013: $p < 0,01$ voor elke categorie

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

- Private huurprijs: stijging van 1% op jaarbasis, maar ook kwaliteitsstijging
- Sociale huur: overschat op basis van surveygegevens (WS 2005, GWO 2013)
deel van de huurlasten wordt vermoedelijk meegeteld

2. Woonuitgaven - huur

Evolutie huurprijs, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013



Bron: Pannecoucke et al (2013) (SEP), Heylen et al (Woonsurvey 2005), Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven - huur

Huurprijs op private markt, naar type woning, gemiddelde in euro/maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
Eengezinswoning	542	597	+10,1
Appartement	513	560	+9,2
Studio, kamer, andere	352	449	+27,6

T-test voor verschil 2005-2013: $p < 0,01$ voor elke categorie, $N=843$ (2005), $N=1508$ (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven - huur

- Huurprijs stijgt op private markt, meer uitgesproken bij:
 - Laagste inkomensquintiel
 - Jongste en oudste leeftijdsgroep
 - Gezinnen met een werkloos of ziek/arbeidsongeschikt gezinshoofd
- Gemiddelde huur naar graad van verstedelijking
 - Voor eengezinswoningen: hoger in stedelijk gebied
 - Is gelijk voor appartementen

2. Woonuitgaven - eigenaars

Bruto woonuitgaven¹, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek, Vlaanderen, 2005-2013

	2005	2013	Procentueel verschil
Totaal	671	714*	+6,4
Koper	663	732*	+10,4
Bouwer	687	668	-2,8

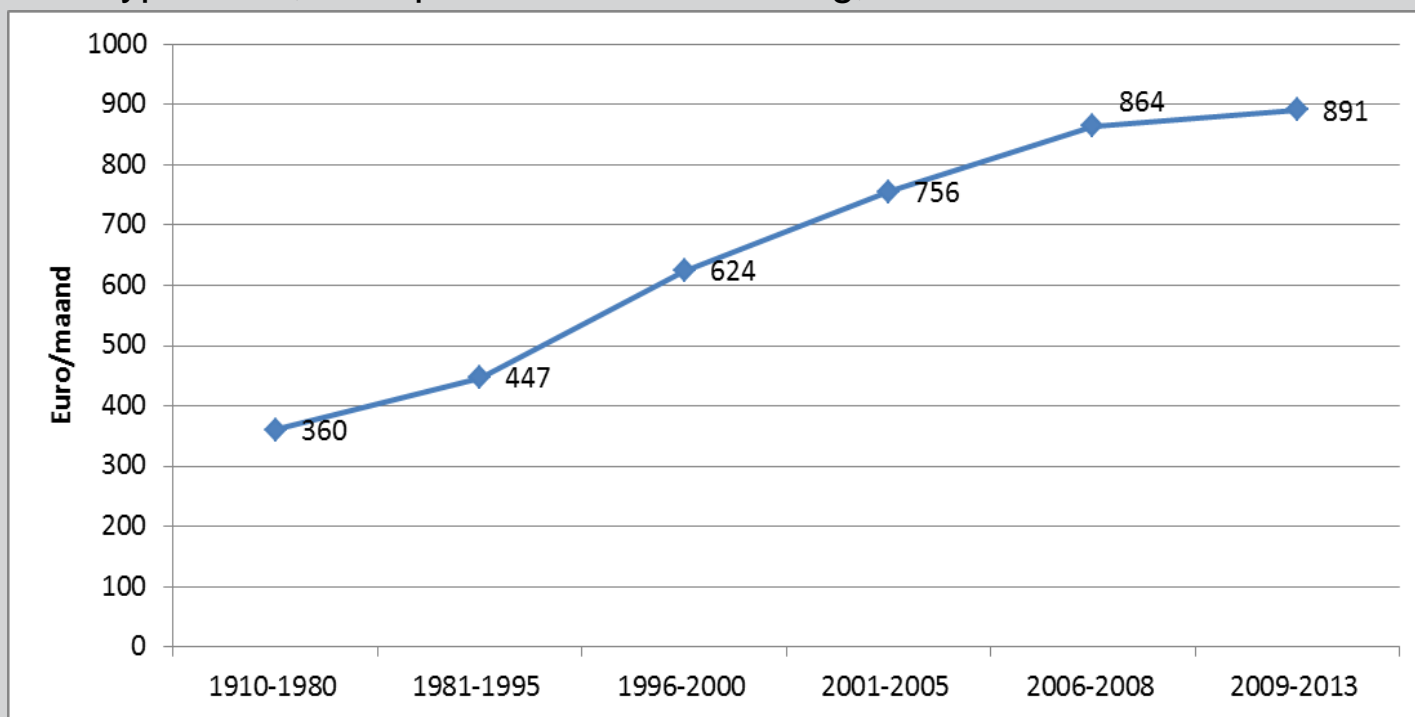
1: het fiscaal voordeel bij de enige eigen woning is niet verrekend

T-test voor verschil 2005-2013: * $p < 0,01$, N=1620 (2005), N=3244 (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven - eigenaars

Bruto woonuitgaven, in euro per maand, gemiddelde in prijzen van 2013, voor eigenaars met hypotheek, naar periode van verwerving, Vlaanderen



Bron: Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven – bijkomende woonuitgaven

Bijkomende woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013

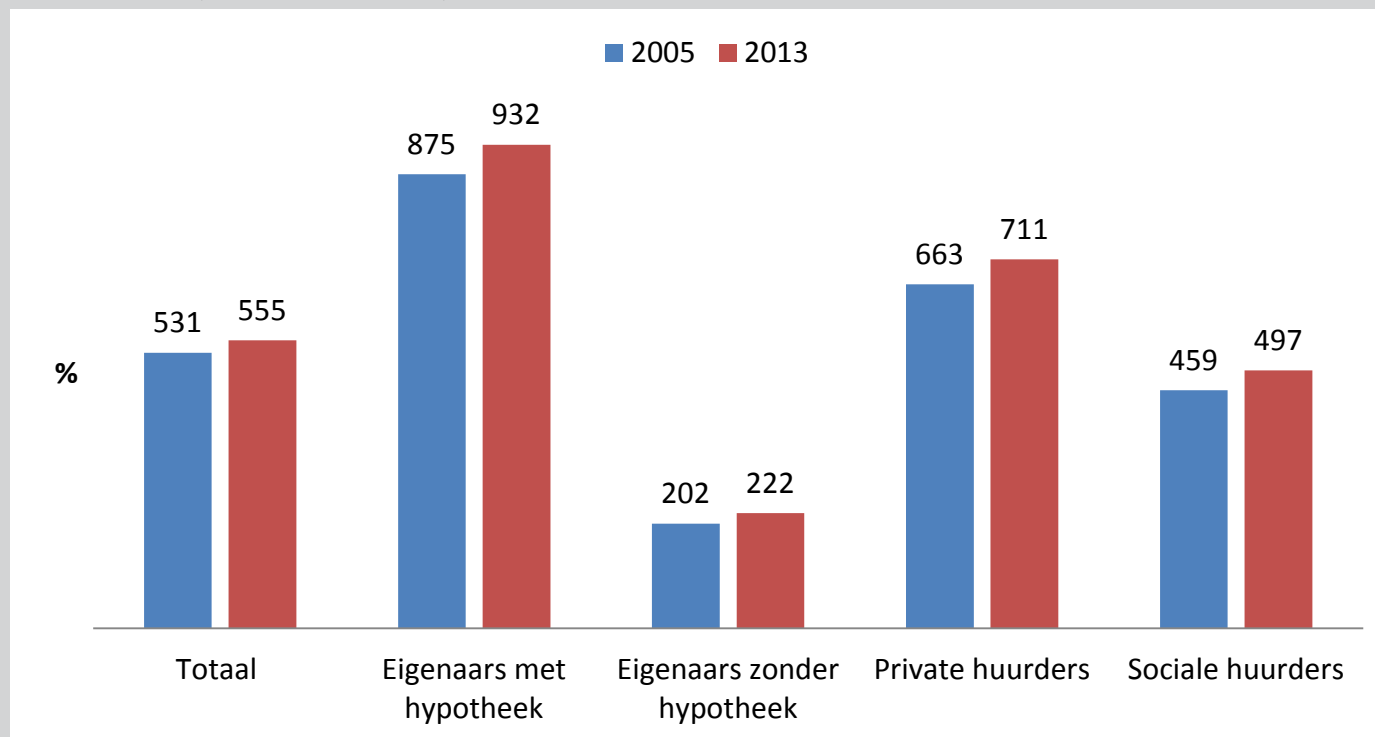
	2005	2013	% verschil
Totaal	189	200*	+5,8
Eigenaars	204	220*	+7,8
Private huurders	143	150	+4,9
Sociale huurders	151	138	-8,6

T-test voor verschil 2005-2013: * $p < 0,01$, $N=4790$ (2005), $N=9\ 063$ (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

2. Woonuitgaven – totale woonuitgaven

Totale woonuitgaven, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005-2013



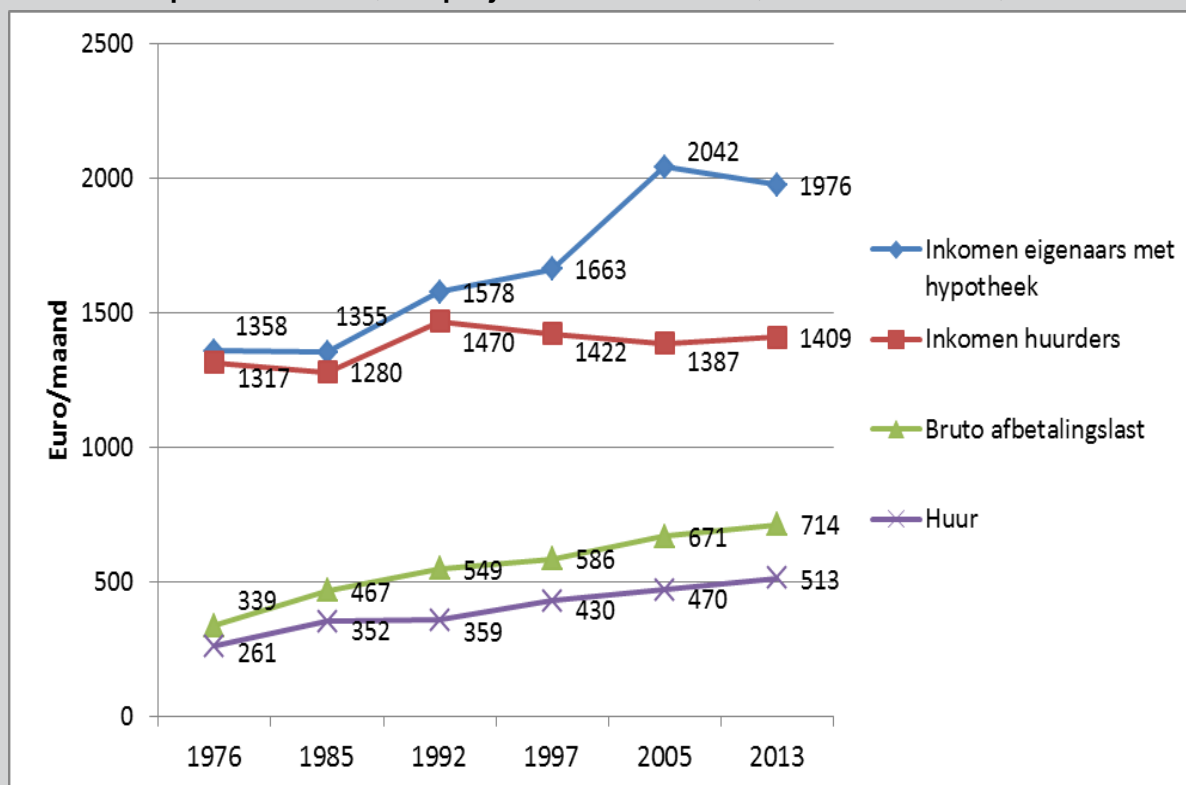
T-test voor verschil 2005-2013: $p < 0,01$ voor elke categorie, $N=4494$ (2005), $N=8817$ (2013)

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Betaalbaarheid van wonen

3. Betaalbaarheid

Equivalent besteedbaar inkomen en bruto woonuitgaven, naar deelmarkt, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 1976-2013

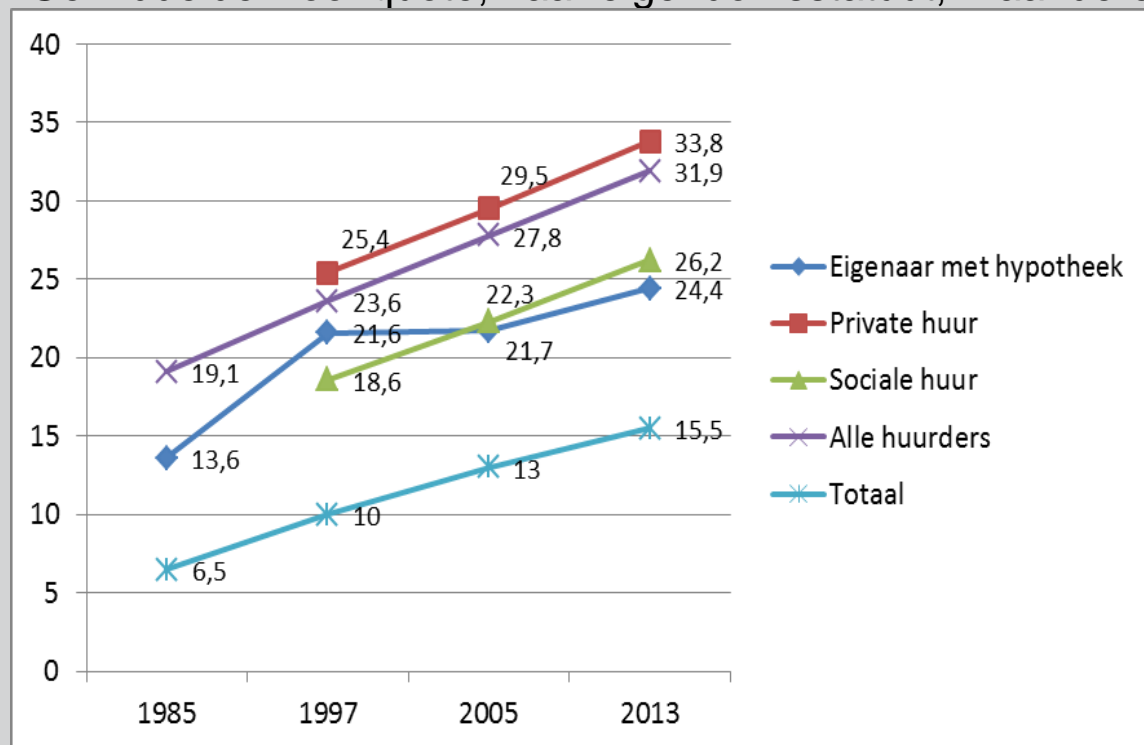


Bron: Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

Woonquote = woonuitgaven/besteedbaar inkomen

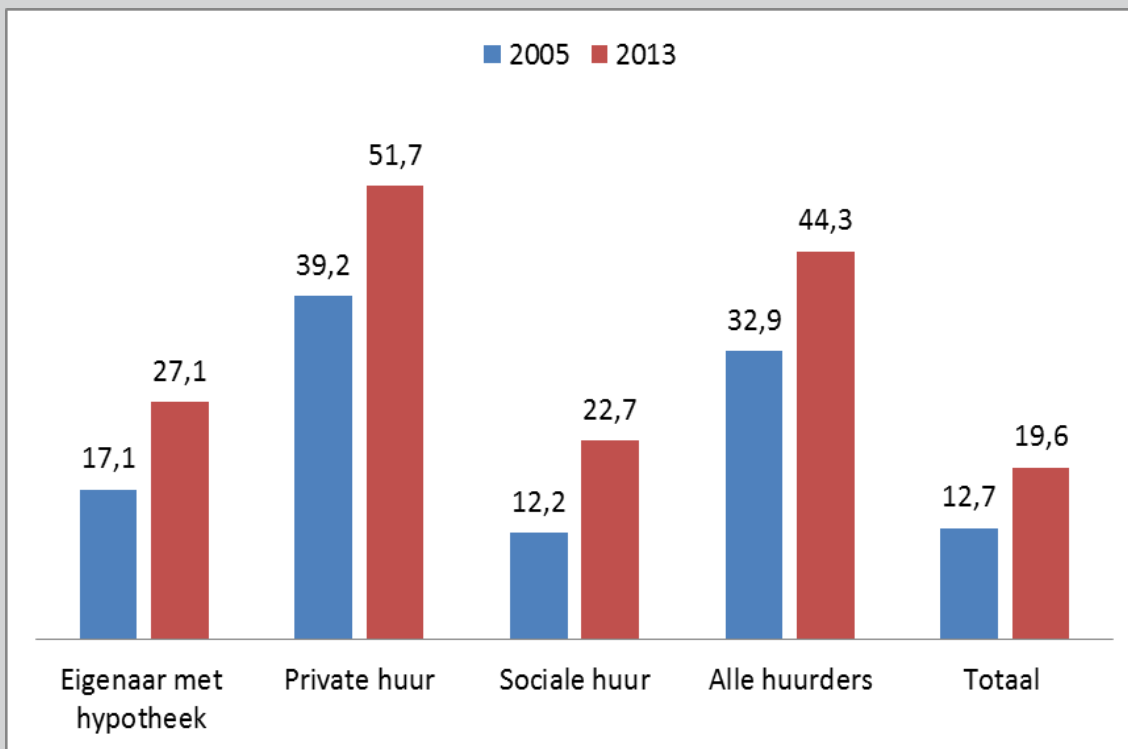
Gemiddelde woonquote, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1985-2013



Bron: Sociaal-Economisch Panel (SEP) 1985 en 1997 (Pannecoucke et al, 2001), Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

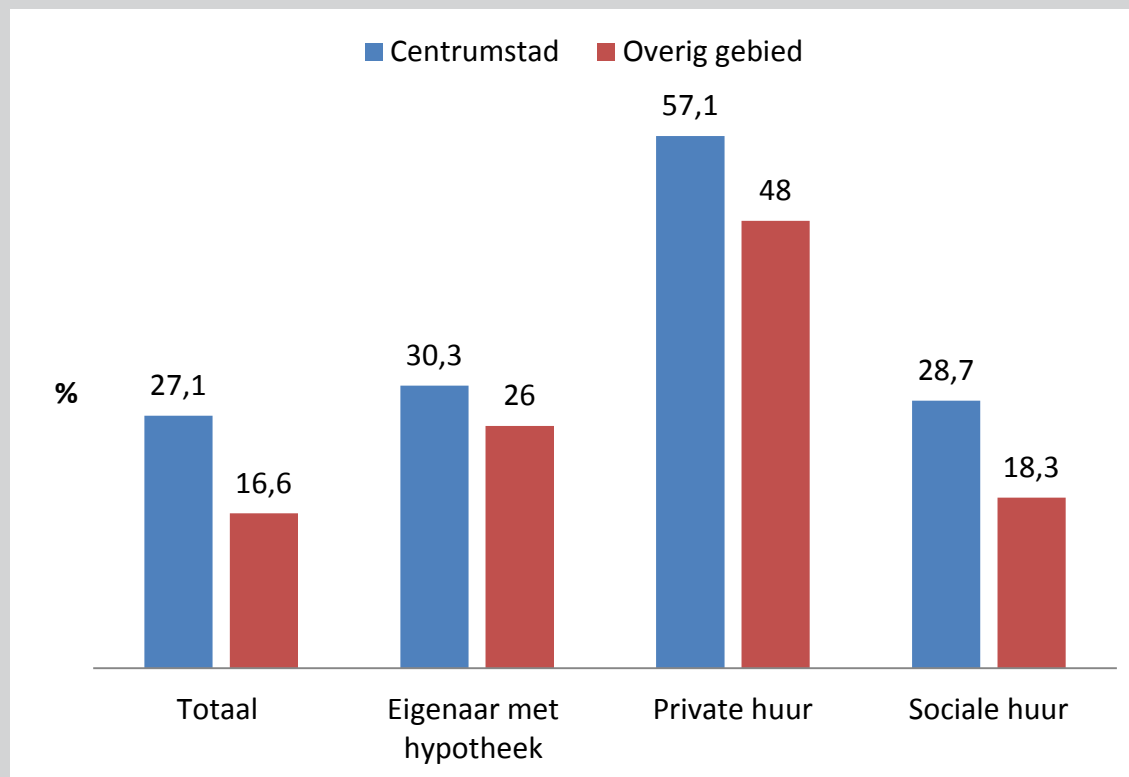
Aandeel met woonquote boven 30%, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p < 0,05$ voor elke categorie

3. Betaalbaarheid - woonquote

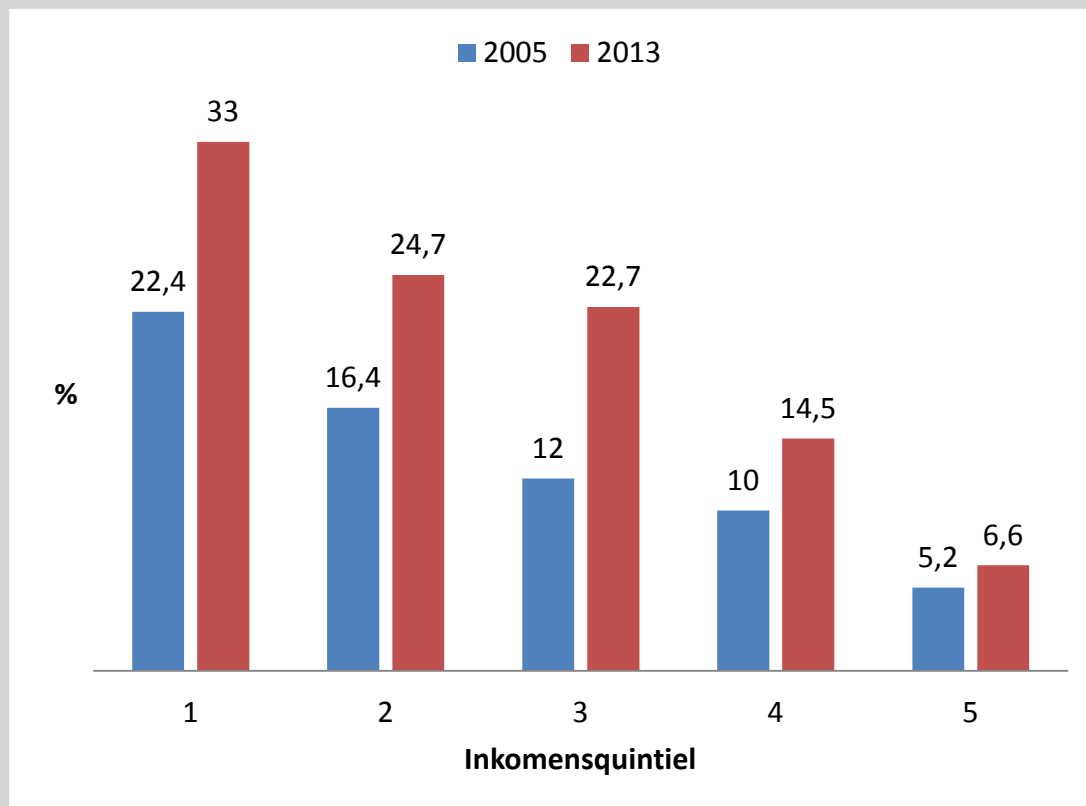
Aandeel met woonquote boven 30%, naar centrumstad/overig gebied, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

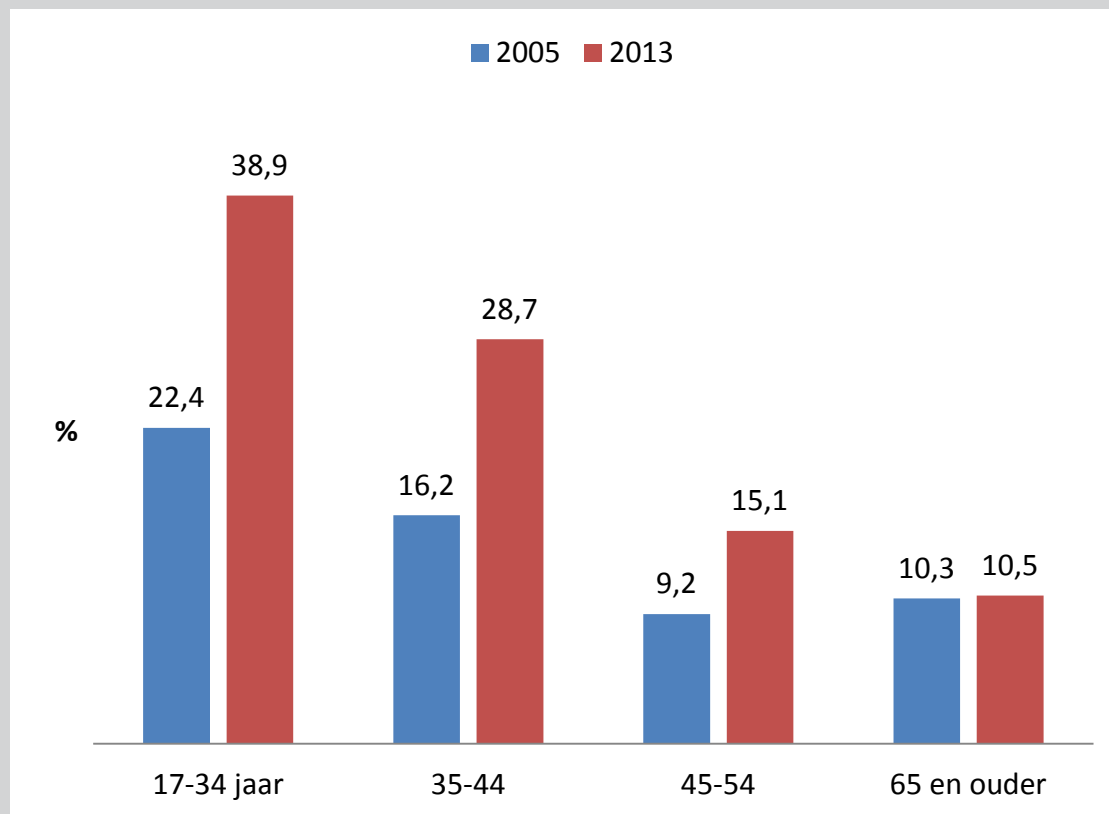
Aandeel met woonquote boven 30%, naar inkomensgroep, Vlaanderen, 2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

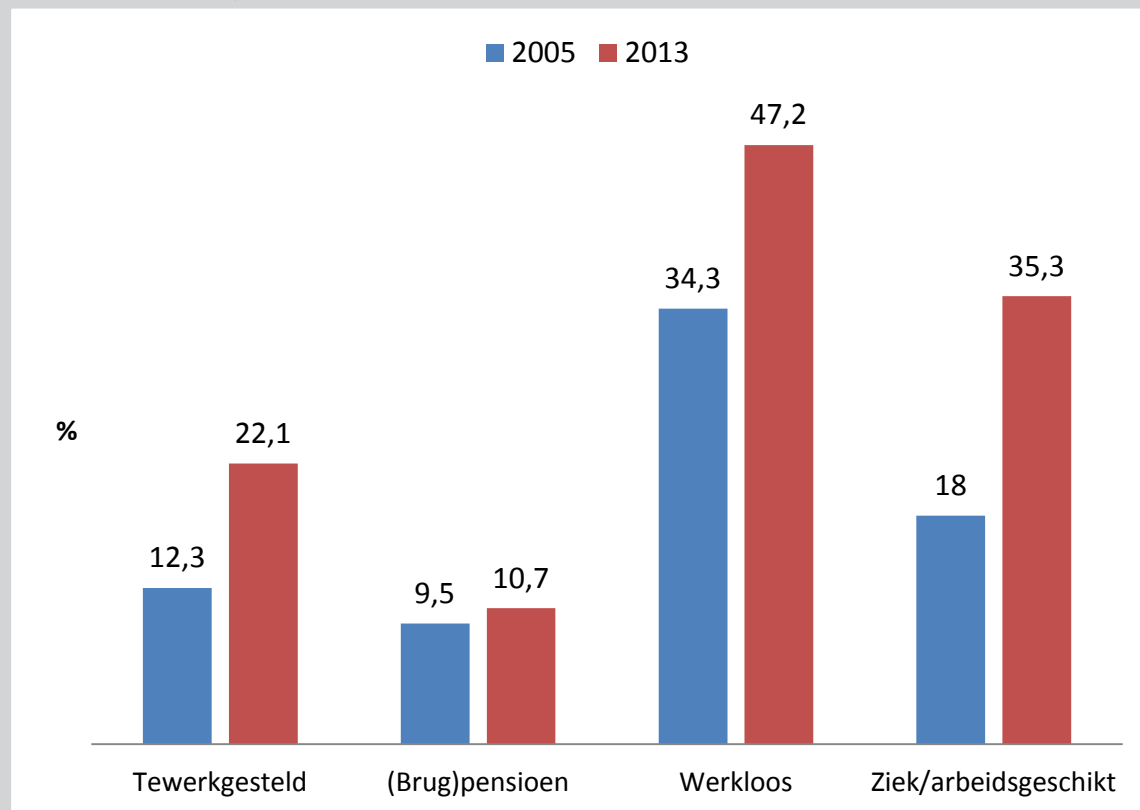
Aandeel met woonquote boven 30%, naar leeftijd referentiepersoon, Vlaanderen, 2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

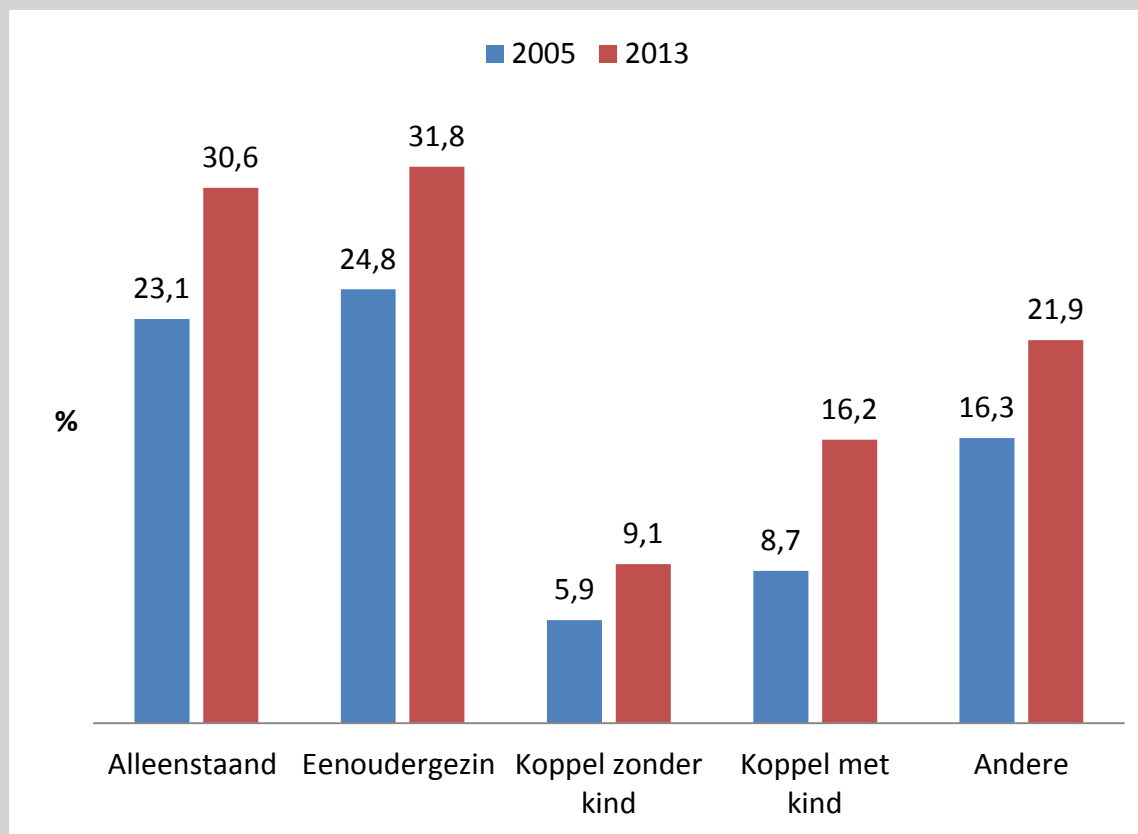
Aandeel met woonquote boven 30%, naar activiteitsstatus referentiepersoon, Vlaanderen, 2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid - woonquote

Aandeel met woonquote boven 30%, naar gezinstype, Vlaanderen, 2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

Resterend inkomen=
besteedbaar inkomen – woonuitgaven

Normen voor resterend inkomen

- minimumbudgetten voor menswaardige participatie aan de samenleving
- Niet willekeurig
- Differentiatie naar gezinstype
- Absoluut consumptieniveau

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

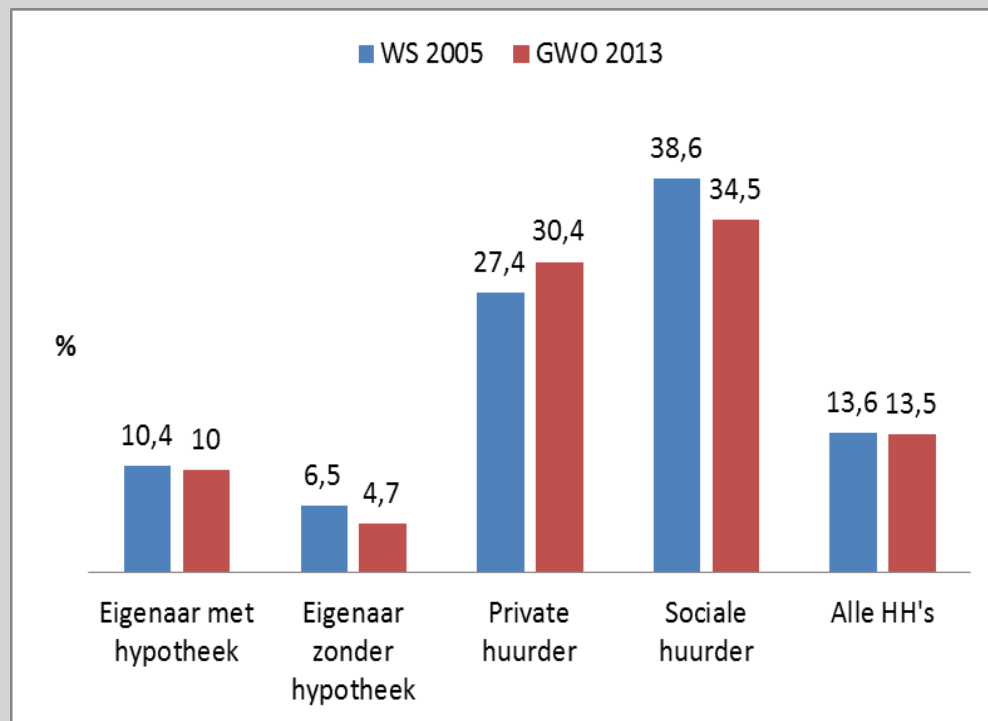
Equivalent resterend inkomen, naar deelmarkt, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

Equivalent resterend inkomen	2005	2013	
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717	*
Eigenaar met hypotheek	1 550	1 566	n.s.
Private huurder	1 104	1 078	n.s.
Sociale huurder	856	925	n.s.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, * $p < 0,01$, N=4590 (2015), N=8937 (2013)

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

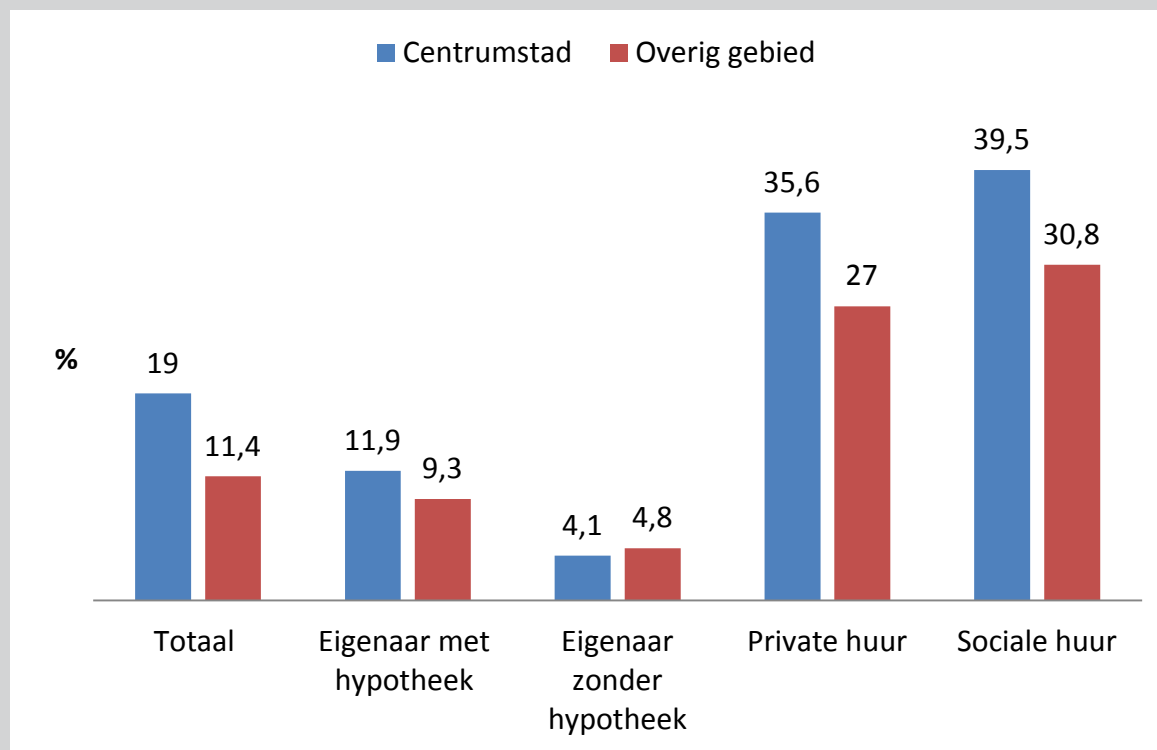
Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013, Chi-square test: $p > 0,05$ voor elke categorie, N=5005 (2015), N=8584 (2013)

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

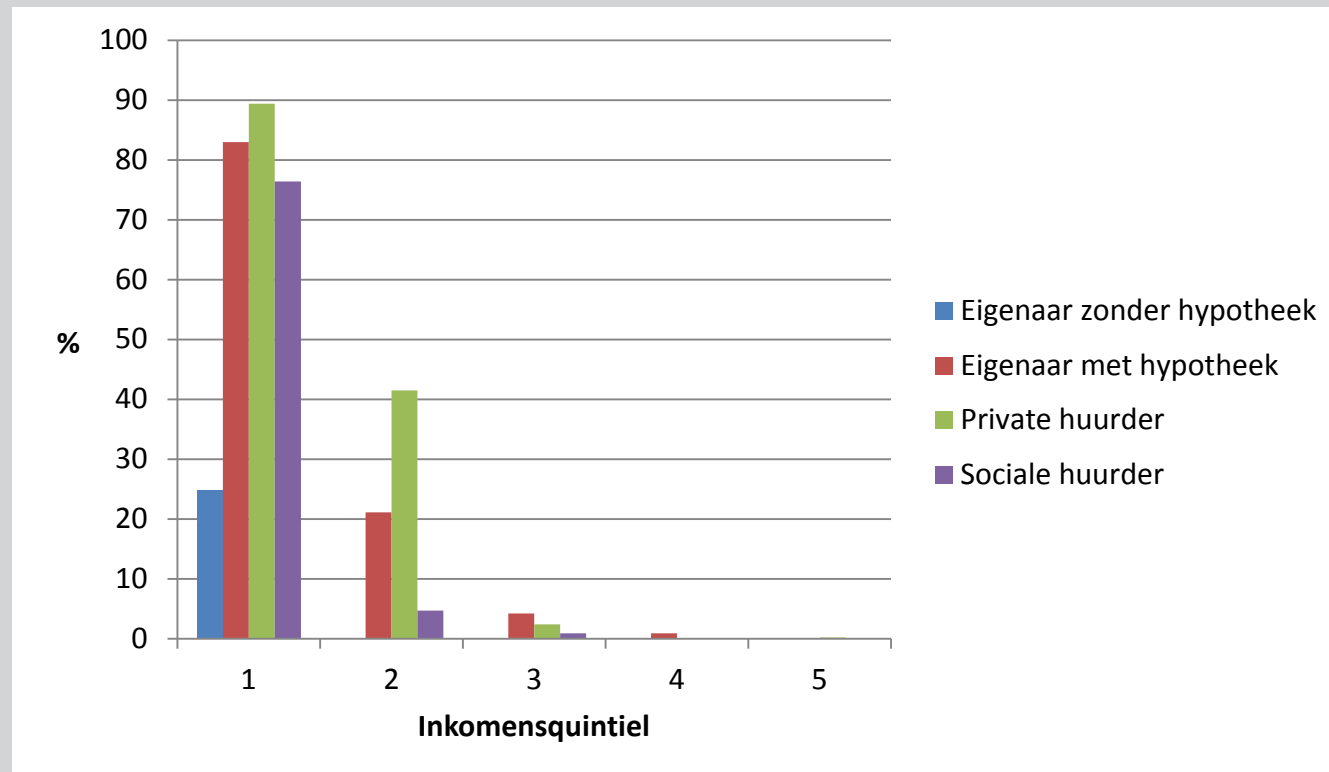
Aandeel onder de RI-norm (%), naar deelmarkt en graad van verstedelijking, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

Aandeel onder de RI-norm (%), naar deelmarkt en inkomensgroep, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

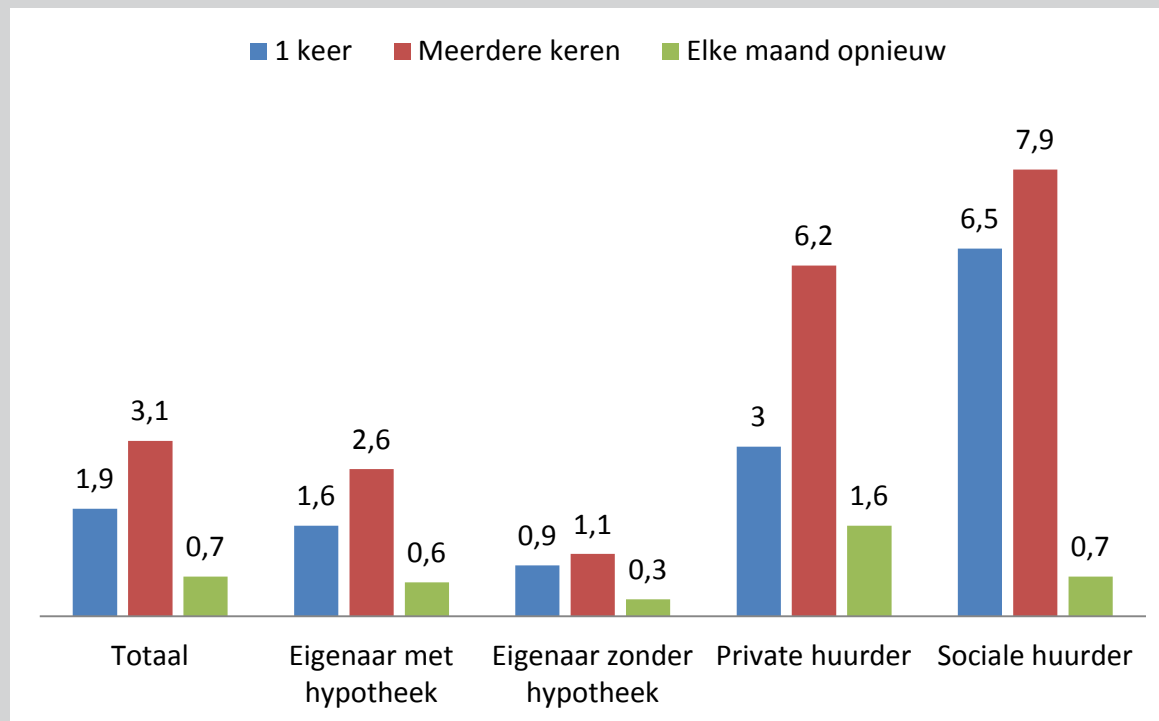
3. Betaalbaarheid – resterend inkomen

Aandeel onder de RI-norm (%)

- Hoog bij gezinnen met werkloze (52%) en ziek/arbeidsongeschikte (32%) referentiepersoon
- Hoog bij eenoudergezinnen (39%)
- Alleenstaanden (13%) scoren beter dan bij max. woonquote
- Verschillen naar leeftijd minder uitgesproken
- Verschillen tussen 2005 en 2013 zijn beperkt

3. Betaalbaarheid – Subjectieve indicator

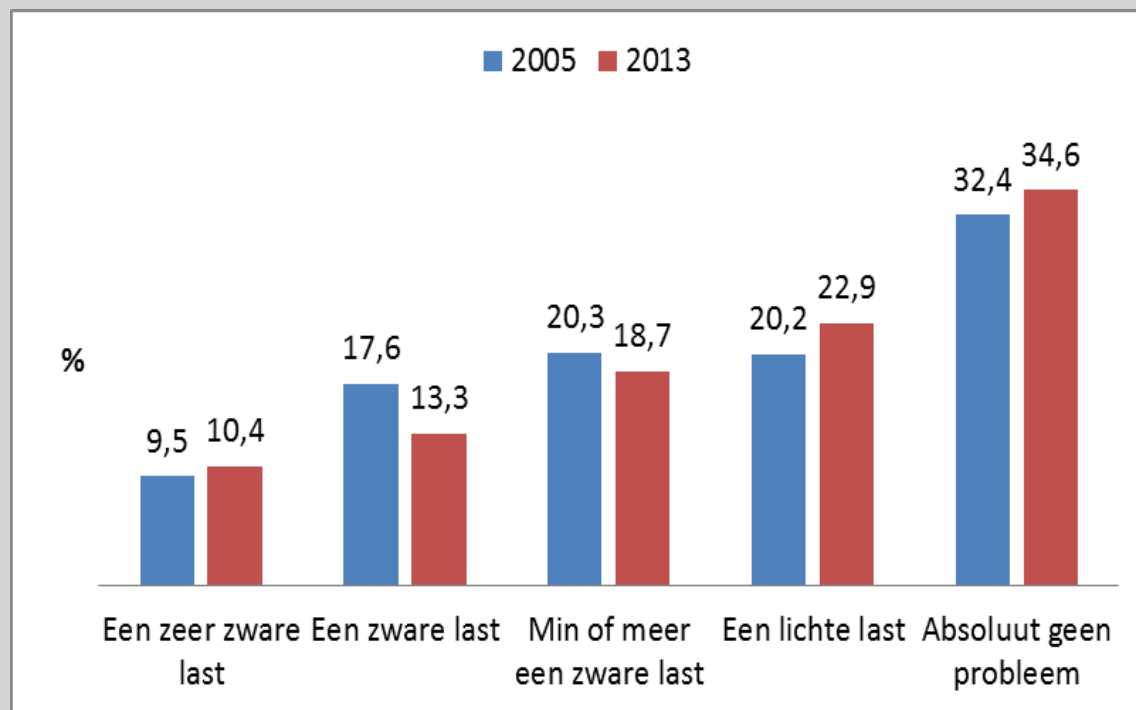
Problemen bij de betaling van de vaste woonkosten of de verbruikskosten tijdens afgelopen jaar (%), naar deelmarkt, Vlaanderen, 2013



Bron: Grote Woononderzoek 2013

3. Betaalbaarheid – Subjectieve indicator

Problemen bij de betaling van de huurwaarborg (%), private huurders, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Voornaamste bevindingen

- Daling aandeel eigenaars
 - Sterker bij lagere inkomens
- Socio-economisch profiel eigenaars sterker dan van huurders
- Profiel private huurders > sociale huurders
- Stijging van de huurprijs op de private markt bovenop inflatie
- Toename bruto woonuitgaven van afbetalende eigenaars

Voornaamste bevindingen



- Betaalbaarheidsproblemen nemen toe volgens woonquote, binnen elke deelmarkt
- Status quo betaalbaarheid volgens resterend inkomen
- Groep met betaalbaarheidsprobleem
 - is groter in stedelijk gebied
 - veel groter bij sociaal-economisch zwakkere groepen
 - kleiner volgens subjectieve indicator